MUNICIPALIDAD DE
AYACUCHO

JULIO 2025

RESUMEN EJECUTIVO - FASE II

PLAN Y CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE AYACUCHO Y DE SUS LOCALIDADES

CONFECCIÓN DEL REGISTRO DE BIENES PATRIMONIALES ARQUITECTÓNICOS DEL PARTIDO.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
CFI CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
FAU Facultad de Arquitectura y Urbanismo
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CIUT Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales

MUNICIPALIDAD DE
AYACUCHO

POT

PLAN Y CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE AYACUCHO Y DE SUS LOCALIDADES

CONFECCIÓN DEL REGISTRO DE BIENES PATRIMONIALES ARQUITECTÓNICOS DEL PARTIDO.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
CFI CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
FAU Facultad de Arquitectura y Urbanismo
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CIUT Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales

CENTRO DE INVESTIGACIONES

URBANAS Y TERRITORIALES

COORDINADOR

Dr. Arq. Juan Carlos Etulain

INVESTIGADORES

Esp. Arq. María Julia Rocca

Dra. Arq. Alejandra González Bíffis

Dra. Arq. Amparo Arteaga

Arq. Braian Carluccio

ASESORES

Esp. Lic. Mariana Ortale

Ing. Agro. Martín Lazzaro

Lic. Econ. Agustin Lodola

ASISTENTE TÉCNICO

Arq. Fabián Albino

MUNICIPALIDAD DE AYACUCHO

PROFESIONAL TÉCNICO

Ing. Agro. Luis Rodolfo de Bajeneta

Arq. Ignacio Durcodoy

Srita. María Inés de Hoyos

Sr. Mariano Ocaño

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 7

BREVE CARACTERIZACIÓN DEL PARTIDO 9

PROPUESTAS EMERGENTES DE LA INSTANCIA PARTICIPATIVA 18

PRE-INVENTARIO DE BIENES PATRIMONIALES 20

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO 25

1. Objetivos Generales 25
2. Lineamientos de Ordenamiento Territorial 26
3. Proyectos estratégicos 35
    Proyectos estratégicos a escala de la Región y el Partido 36
    Proyectos estratégicos a escala de las localidades 37
4. Síntesis: Modelos Deseados 38
    4.1 A escala del Partido 38
    4.2 A escala de las Localidades del Partido 40

BLIOGRAFÍA 47

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Ficha de relevamiento de bienes patrimoniales por manzana 20
Figura 2: Mapa síntesis de Bienes geo-referenciados a escala de Partido 21
Figura 3: Ficha de relevamiento de bienes patrimoniales del Partido 22
Figura 4: Proyectos estratégicos a escala del Partido. 33
Figura 5: Proyectos estratégicos a escala de las localidades. 34

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como propósito desarrollar un proceso de planificación para la formulación del Plan y Código de Ordenamiento Territorial del Partido y de las Localidades que lo integran (POUT), junto a la confección del Registro de Bienes Patrimoniales Arquitectónicos del Municipio de Ayacucho, para finalizar el proceso con la propuesta de Proyecto de Ordenanza en el marco del Decreto/Ley Nº8912/77, Ley 14449/12 y normativa complementaria relacionada con la preservación de bienes patrimoniales, que permitan luego dar continuidad al proceso normativo correspondiente para su sanción y posterior convalidación provincial.

En ese marco, este segundo informe parcial presenta el desarrollo de la Fase II del mencionado proceso, que corresponde la Propuesta de Ordenamiento Territorial Urbano del Partido de Ayacucho ubicado en la provincia de Buenos Aires, junto a la elaboración del Pre-inventario de Bienes Patrimoniales. Los objetivos específicos de esta fase, son:

- Formulación de Lineamientos y Directrices de Ordenamiento Territorial.
- Formulación del Modelo Deseado para las Localidades que integran el Partido.
- Definición de Metas y Objetivos para el corto, mediano y largo plazo.
- Definición de Programas y Proyectos de acción prioritaria.
- Elaboración del Pre-inventario de Bienes Patrimoniales del Partido.

En este marco, se entiende que es por medio de la planificación que el territorio, entendido como espacio socialmente apropiado, recibe, articula y transforma las estrategias públicas y privadas con impacto local y regional. La construcción de consensos, la existencia de tensiones y el grado de articulación de los actores sociales son puntos cruciales que deben ser considerados en todo el proceso. Los resultados no son informes y productos concretos, son apropiaciones que los actores deben ir edificando e institucionalizando, son formas de pensar y actuar en la realidad compleja de los territorios. La planificación es una forma de llevar adelante el futuro, construido en base a perspectivas, acuerdos, anticipaciones y pensamiento prospectivo.

La necesidad de contar con un POUT del Partido y las distintas Localidades que lo integran junto al Registro de Bienes Patrimoniales Arquitectónicos del municipio, con el fin que sean hilo conductor de políticas de Estado que trasvasan los intereses particulares y continúen en los cambios de gobiernos, es una realidad que se vive y se siente en Argentina en general, y en la Provincia de Buenos Aires en particular. En el caso del municipio de Ayacucho, existe un antecedente reciente en procesos de planificación como ha sido la

Convalidación Provincial del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad Cabecera (Reso-2023-840-GDEBA-MGGP), que da prueba del interés del gobierno municipal por la planificación urbana y territorial, y que ha sido considerado en esta nueva Fase para la correspondiente articulación entre instrumentos.

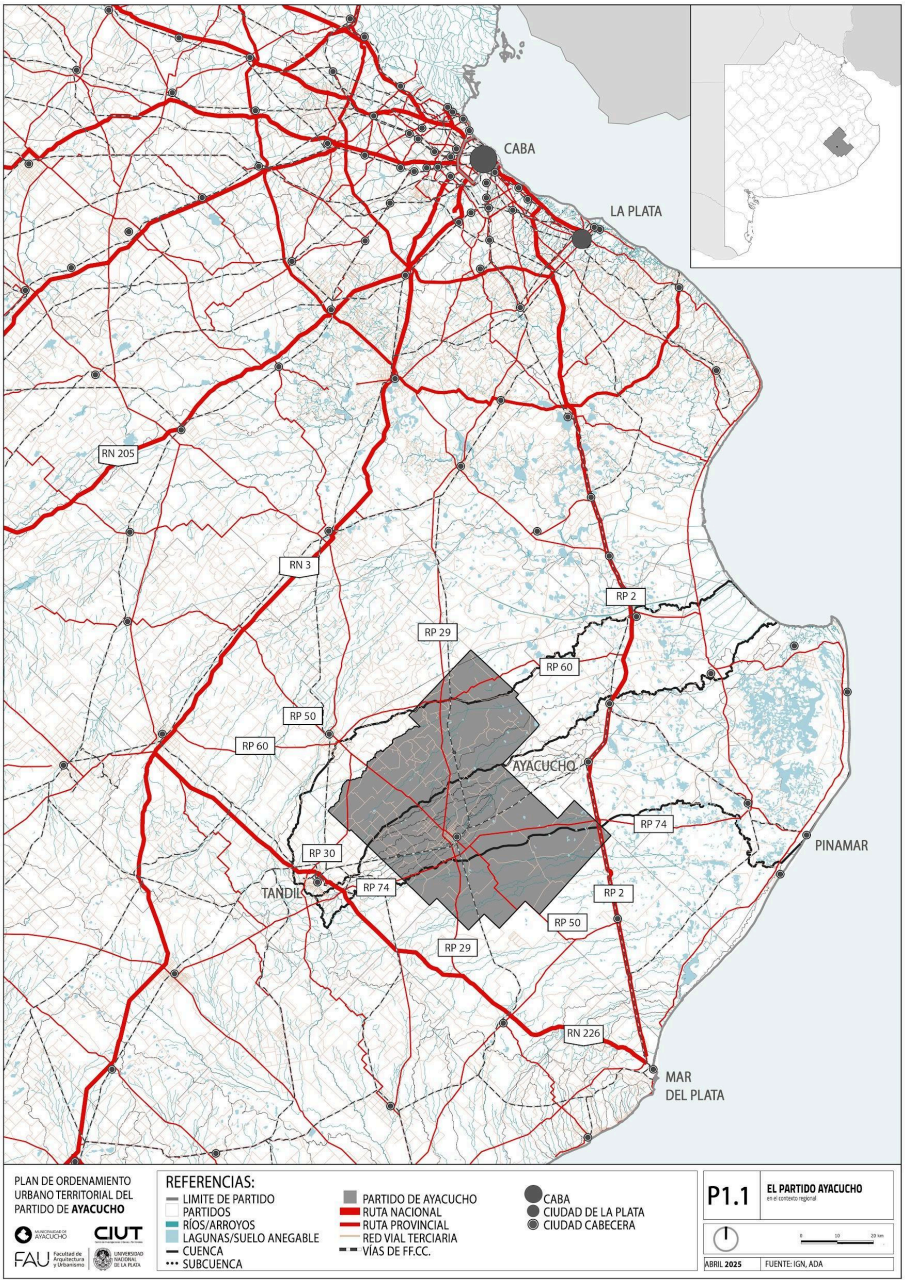
El presente POUT constituye el relanzamiento hacia un proceso de gestión planificada participativa, y una base perfectible para contar con lineamientos o ideas generales que guiarán y priorizará las acciones, programas, proyectos y estrategias a escala territorial y de sus Localidades, que el municipio piense y acuerde para su futuro. Implica compromiso, y necesariamente plantea un desafío para los ciudadanos, gobernantes e instituciones: pensar y acordar el futuro del partido de manera continua, en el marco de grandes consensos de largo plazo que estructuren y den coherencia a todas las acciones públicas y privadas. Hay que construir futuro con el otro, ese es el camino hacía una mejor ciudad y estructuración del territorio fortaleciendo la democracia.

BREVE CARACTERIZACIÓN DEL PARTIDO

El Partido de Ayacucho, localizado en el SE de la Provincia de Buenos Aires, se encuentra ubicado en la Pampa deprimida (en el centro-este de la Provincia de Buenos Aires), al noreste de las Sierras de Tandilia. Limita al norte con Rauch, Pila y Gral. Guido; al este con Maipú; al sur con Mar Chiquita y Balcarce; y al suroeste con el Partido de Tandil.

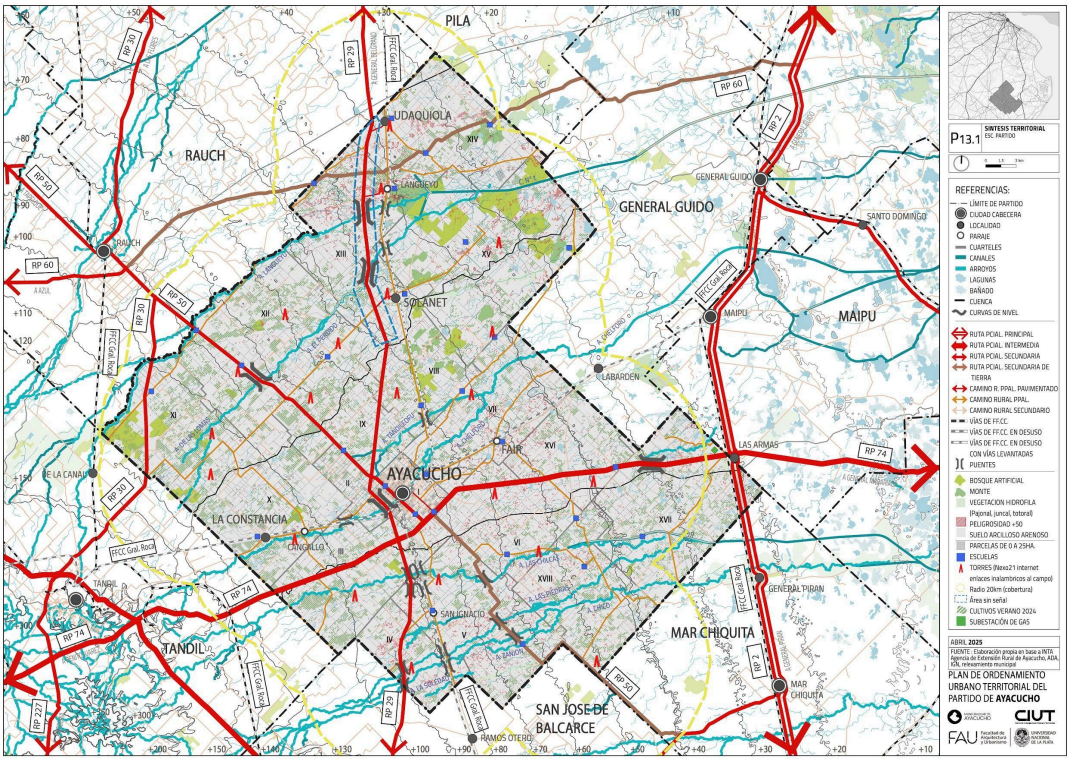
Las principales vías de acceso son las Rutas Provinciales 29, 50 y 74 (en adelante RP29, RP50 y RP74); Autovía Ruta Provincial N°2 (en adelante Autovía RP2), siendo las distancias a La Plata de 285 kms.; a Buenos Aires de 330 kms.; a Mar del Plata de 160 kms; a Bahía Blanca de 480 kms; y a Tandil de 80 kms. Su localización combina cercanía a centros de atracción turística (Tandil, Mar del Plata), centros de producción industrial (Olavarría), puertos de exportación (Quequén) y mercados concentradores (ganadero y hortícola).

El Ferrocarril Roca fundamenta la localización de los asentamientos humanos del Partido. Sin embargo, los dos ramales que dieron origen a sus localidades y parajes no se encuentran activos en la actualidad. Los dos ramales que funcionan cruzan el territorio de manera tangencial siendo estos Buenos Aires - Mar del Plata y Buenos Aires - Tandil. (ver Plano 1.1)



Plano 1.1: El partido en el contexto regional
Fuente: Elaboración propia

Posee un total de 21.977 habitantes (INDEC, CENSO 2022) y se divide en 18 cuarteles. El sistema urbano está integrado por las localidades de Solanet (51 habitantes), Udaquiola (122 habitantes) y La Constancia (127 habitantes), junto a las comunidades rurales o parajes de Langueyú, Cangallo, Fair y San Ignacio (todas ellas más la población rural dispersa ascienden a 2.569 habitantes). La ciudad cabecera de nombre homónimo al Partido (19.108 habitantes) se localiza en el centro sur del mismo. (ver Plano 13.1, 13.2, 13.3 y 13.4)



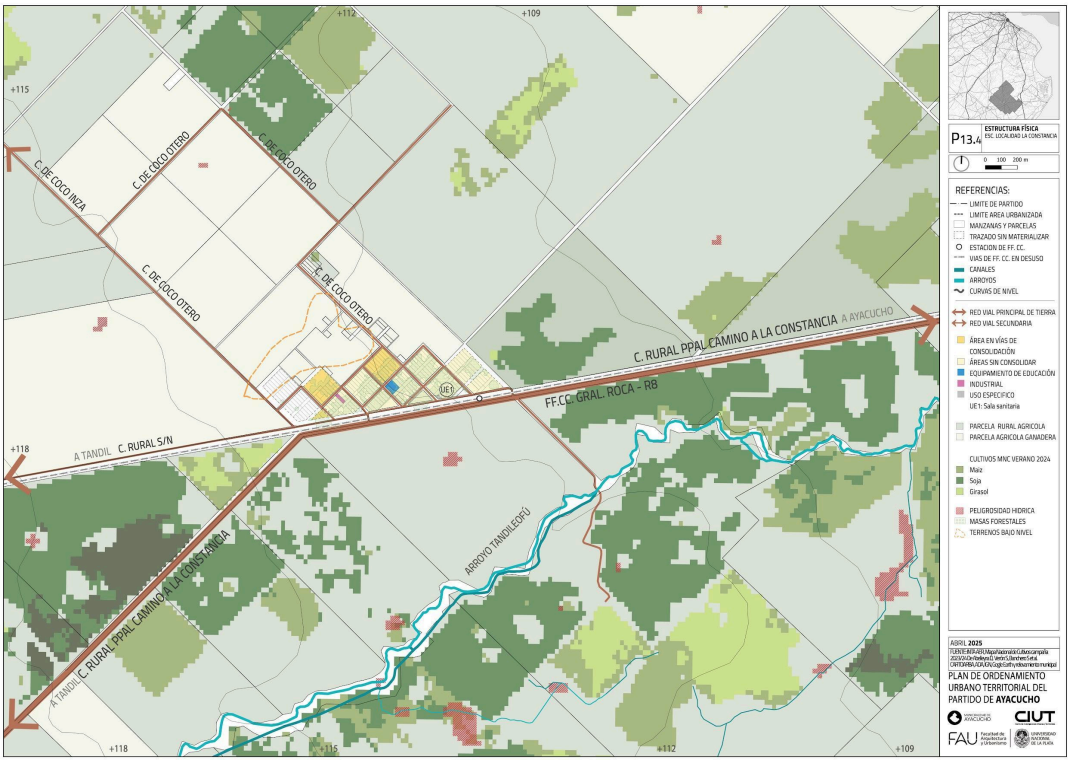
Plano 13.1: Síntesis Territorial del Partido de Ayacucho
Fuente: Elaboración propia

PARTIDO DE RAUCH
RP 29 A GENERAL BELGRANO
FFCC. GRAL. ROCA - R17
C. RURAL PPAL CAMINO DE LA ALEGRIA A PILA
CAMINO LAGUNA DE LA COMPAÑIA
C. DE ACCESO S/N
RP 29 A AYACUCHO CIUDAD CABECERA
C. RURAL PPAL CAMINO DE LA VIA A LANGUEYU
C. RURAL PPAL CAMINO DE LA MONONA A PIRGO
C. DE LOS GATEADOS
P13.2
ESTRUCTURA FÍSICA
REFERENCIAS:
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE AYACUCHO

Plano 13.2: Estructura Física de la localidad de Udaquiola
Fuente: Elaboración propia

FFCC GRAL ROCA - R17
C. ACCESO A LO DE NOVILLO
A LANGUEYU C. RURAL PPAL C. A LANGUEYU
C. DE EL PERDIDO
C. RURAL PPAL C. DE LA PROVIDENCIA
C. DE JARAMILLO
A RP29 C. RURAL PPAL S/N
C. DE ABEL CASADO
C. RURAL PPAL C. NUEVO A SOLANET
FFCC GRAL ROCA - R17
P13.3
ESTRUCTURA FÍSICA
ESC. LOCALIDAD SOLANET
REFERENCIAS:
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE AYACUCHO

Plano 13.3: Estructura Física de la localidad de Solanet
Fuente: Elaboración propia


C. DE COCO INZA
C. DE COCO OTERO
C. DE COCO OTERO
C. DE COCO OTERO
C. RURAL PPAL CAMINO A LA CONSTANCIA A AYACUCHO
FF.CC. GRAL. ROCA - R8
A TANDIL C. RURAL S/N
ARROYO TANDILEOFÚ
A TANDIL C. RURAL PPAL CAMINO A LA CONSTANCIA
P13.4
ESTRUCTURA FÍSICA
ESC. LOCALIDAD LA CONSTANCIA
REFERENCIAS:
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE AYACUCHO

Plano 13.4: Estructura Física de la localidad de La Constancia
Fuente: Elaboración propia

Biogeográficamente, la unidad presenta una vegetación dominante de estepa o seudoestepa de gramíneas que forman matas de 60 cm a un metro de altura, entre las cuales crecen numerosas especies herbáceas y algunos sufrútices y arbustos. En la mayor parte de la superficie del partido la fisonomía de la comunidad vegetal nativa dominante es el pastizal, representativo de la Pampa deprimida, el cual está conformado por un mosaico de diferentes comunidades asociadas al tipo de suelo y a cambios en la forma del terreno.

Desde su hidrografía-hidrología, el Partido de Ayacucho prácticamente en su totalidad corresponde al ámbito de la cuenca del Río Salado, presenta un relieve llano y extendido. Sólo el sector SO del partido pertenece a la región ambiental de las Sierras Septentrionales, con relieve irregular. En el sector de llanura las pendientes topográficas son muy bajas, entre 1.10-3 – 1.10-4.

Por lo tanto, la altura sobre el nivel del mar varía según la región. La mínima es de unos 20 msnm, correspondientes a la Pampa deprimida, ubicándose en la porción NE del partido. La máxima alcanza unos 125 msnm en el sector O-SO, perteneciente a las Sierras de Tandilia. Se presentan también depresiones subredondeadas del terreno, más abundantes hacia el NE del partido, donde la pendiente topográfica disminuye.

El Partido está surcado por una serie de arroyos cuyas nacientes se ubican en su mayoría en el faldeo nororiental de las sierras de Tandilia. Algunos tienen su cabecera en la llanura periserrana, dentro del Partido de Ayacucho. La dirección de escurrimiento de todos estos cursos hídricos es en sentido SO-NE. También existen lagunas y bañados dispersos, tanto de carácter transitorio como permanente, siendo más abundantes en el sector NE del partido, donde la pendiente del terreno es menor.

Los arroyos más importantes son el Tandileofú (que cruza la ciudad cabecera, entubado en ese tramo), el Chelforó, El Perdido y el Langueyú hacia el norte de la ciudad cabecera de Ayacucho (único que nace en el partido), y hacia el sur los arroyos Las Chilcas, Las Piedras y Chico. Debido a las condiciones geomorfológicas de escasa pendiente general en el partido, las diferencias de nivel existentes son tan exiguas que determinan que las divisorias de agua entre cuencas sean casi imperceptibles.

En relación al riesgo hídrico, según la Agencia de Extensión Rural de Ayacucho INTA, el Partido de Ayacucho se encuentra caracterizado con un nivel muy alto de probabilidades que se produzcan inundaciones. En general, las áreas bajo riesgo hídrico se caracterizan por corresponder principalmente a las planicies o llanuras aluviales de los cursos lóticos o cuerpos lénticos, y presentan propiedades tales como, relieve plano o deprimido y/o drenaje deficiente del agua en el perfil del suelo.

En base al informe correspondientes al Plan Maestro del Salado (1999), se incluye parte de esta jurisdicción integrando la subregión identificada como B4 en dicho trabajo, la cual presentaría mayoritariamente riesgo de inundación para una recurrencia superior a 10 años. Las zonas siempre inundadas o con agua en forma permanente corresponden a cauces de arroyos y cubetas de lagunas. Un evento de inundación de hasta 2 años de recurrencia, se observa mayoritariamente en el sector norte del partido, coincidente con la topografía más baja de dicha jurisdicción; siendo aquí también notorias las áreas con recurrencias entre 5 y 10 años. El sector noroeste del partido presenta zonas aisladas con recurrencias de inundaciones desde 2 hasta 10 años.

Los suelos del Partido de Ayacucho, en su mayoría, se tratan de suelos con limitantes importantes para la actividad agrícola, a saber: alcalinidad sódica, riesgo de anegamiento, drenaje deficiente, escaso desarrollo y profundidad del perfil, y en algunos casos, déficit de materia orgánica y nutrientes en el horizonte superficial. Estas condiciones pueden variar según el sector del Partido analizado, siendo la zona occidental la más apta para actividad agrícola con manejo, área de transición hacia las sierras del sistema de Tandilia. Los ambientes más deprimidos presentan en general condiciones de hidromorfismo en gran parte del perfil del suelo. Por lo tanto, se trata de suelos donde domina la aptitud o capacidad natural para el desarrollo ganadero.

Desde el punto de vista climatológico, el partido presenta un clima templado cálido, con heladas en invierno y primavera. La estación con mayores precipitaciones en general corresponde a la primavera, mientras que los menores registros se presentan en el invierno. Los valores promedio de precipitación se encuentran entre los 850 y los 900 mm anuales. La temperatura media anual es de unos 14ºC. La temperatura máxima aproximada en el verano es de unos 40ºC, mientras que la mínima es inferior a 0ºC. El promedio de verano es de 23ºC y el promedio invernal es de 10ºC. Los vientos predominantes son de los cuadrantes norte - sudoeste – sudeste.

Desde la dimensión demográfica, como se ha mencionado el Partido posee una población de 21.977 habitantes (INDEC, CENSO 2022) fuertemente concentrada en su ciudad cabecera (86,8% del total), manifestando un crecimiento poblacional del 8,1%, por debajo de la región (14,4%) y una densidad de 3,3 Hab/km2. Tiene un flujo migratorio positivo, pero bajo relativo a la región. Se observa un envejecimiento de la población, la edad del habitante promedio creció de 33 años en 2010 a 35 en 2022, con fuerte caída en la participación (-2,4 p.p entre 2010 y 2022) del grupo de “niños” (0 a 14 años). Producto de las caídas en las tasas de natalidad, la matrícula escolar de Ayacucho disminuyó 4,6% entre 2014 y 2024; al igual que en toda la región.

Finalmente la estructura productiva del Partido, considerando las actividades que se desarrollan es tradicionalmente ganadero (especializado en la cría de ganado bovino, al cual se dedican el 97% de las explotaciones agropecuarias) y agrícola, marcando esta diferencia en su participación en el PBG de la provincia. Si bien este sector de la estructura económica local se destaca, es importante observar los sectores que tienen una participación en segundo plano y se encuentran latentes ante la decisión de incentivo o promoción. Estos sectores son los relacionados a la industria, servicios inmobiliarios, transporte y comercio en las diferentes escalas.

En relación al marco normativo, el Partido cuenta con una delimitación de áreas definida en la Ordenanza N°1442/78, y una zonificación según usos del año 1980, Ordenanza N°1465/80. Con respecto a la ciudad cabecera, como se ha mencionado, cuentan con la Ordenanza N° 5793/22, Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho, y Convalidación Provincial del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad Cabecera (Reso-2023-840-GDEBA-MGGP).

A su vez posee normativa que regula distancias mínimas para la instalación de establecimientos destinados a la cría intensiva (Ord. 3266/99), y limita la aplicación de fitosanitarios definiendo zonas de exclusión y zonas de amortiguamiento (Ord. 5528/20).

El Partido posee una importante cantidad de bienes patrimoniales asociados a los orígenes e idiosincrasia ayacuchense, que atesoran valores urbanístico-ambientales, estético-arquitectónicos e histórico testimoniales. Parte de su patrimonio cultural material se encuentra distribuido en el territorio, como las estaciones de ferrocarril, estancias e iglesias de las localidades y parajes, y otra gran parte se encuentra concentrada en la ciudad cabecera, como edificios fundacionales -religiosos, educativos, culturales, administrativos, comerciales, residenciales, urbanos-, e industriales (ferrocarril, usina y barraca). (Ver planos catálogo 15.1 y 15.2).

Plano 15.1: Catálogo de Bienes Patrimoniales. Escala de Partido
Fuente: Elaboración propia

Plano 15.2: Catálogo de Bienes Patrimoniales. Escala de Ciudad Cabecera
Fuente: Elaboración propia

La mayor parte de la normativa patrimonial se concentra en los bienes materiales de la ciudad cabecera, quedando varios bienes de las localidades y parajes sin protección, y no se reconocen bienes naturales como el paisaje rural (llanura, campo), el arroyo Tandileofú, o el sistema de lagunas. A su vez, dentro del patrimonio cultural inmaterial, si bien se identifican algunos bienes, quedan sin normativa algunas festividades, eventos y tradiciones que conforman la identidad de Ayacucho como la Fiesta del ternero y de la yerra, el carnaval, o el aniversario de la travesía de Gato y Mancha.

PROPUESTAS EMERGENTES DE LA INSTANCIA PARTICIPATIVA

Se evidencian proyectos en marcha que el municipio lleva adelante y acompaña regionalmente y se concentran en que se concreten (por ejemplo, la reactivación del ferrocarril) o que se mejoren o amplíen (equipamiento del CAM o el plan de ampliación y mejora de los caminos rurales o la Sala Comunitaria de elaboraciòn de Alimentos Municipal).

La situación respecto de los servicios esenciales (luz, agua, gas y comunicaciones) también se conciben como factores importantes a ser ampliados o mejorados (por ejemplo la planta transformadora eléctrica y la planta compresora de gas).

Varios actores afirman la importancia de adaptarse a nuevas tecnologías de energías con la gestión para la obtención y uso de energías alternativas, en particular la solar a través de paneles solares.

Desde la perspectiva de los actores involucrados, se contemplan proyectos que afectan y repercuten no solo en el partido sino en la región asociados a la cuestión hídrica (ejemplo del Plan Blue Deal y del acueducto Ayacucho-Dolores.)

Varias áreas del propio municipio tienen coincidencias sobre ideas o proyectos a considerar: la promoción de industrias complementarias a la actividad ganadera y la definición de un modelo que priorice la mejora de caminos rurales, por ejemplo.

Otro tema que concentra la propuesta de ideas está asociada con la diversificación de las actividades económicas existentes, con la intención de promover sectores de apoyo y provisión al campo predominante.

Es destacable también la preocupación por las cuestiones ambientales, que promueve una variada cartera de proyectos, desde la separación domiciliaria hasta la eliminación definitiva de un basural a cielo abierto (Udaquiola), considerando la importancia de la capacitación y sensibilización a los vecinos en articulación con las instituciones educativas. Se reconoce además necesaria la creación de un Fondo para su manejo y el fortalecimiento del área dentro del municipio que trata la problemática. Sobresale también el importante conjunto de ideas sobre la importancia de la forestación, respecto a su gestión, implementación y control.

Tanto los jóvenes como los adultos mayores son destinatarios de proyectos que los consideren: para su inclusión laboral y proyecto de vida que los cobije en Ayacucho en los primeros y para asegurar su cuidado en los segundos. Preocupa la existencia de dispositivos de equipamiento como áreas específicas en el municipio que los contenga.

Sobre la catalogación e inventario de bienes patrimoniales, se observa una preocupación a la hora de considerar diversos bienes o entidades y propuestas asociadas a la visibilización del entorno cotidiano de los vecinos (colocación de identificaciones de las calles de Udaquiola, del recorrido del arroyo en la ciudad cabecera o de lugares en donde ocurrieron hechos históricos locales)

También sobre la cuestión patrimonial es destacable la preocupación por englobar la totalidad de los bienes de manera precisa y detallada y considerar además los procesos y circuitos de gestión y control de los bienes protegidos.

PRE-INVENTARIO DE BIENES PATRIMONIALES

Con el propósito de abordar esta instancia de pre-inventario, en la ciudad cabecera de Ayacucho, se ha realizado un relevamiento intencionado que ha permitido reconocer bienes patrimoniales y determinar sus grados de protección.

Se han delimitado dos sectores concentradores de valor patrimonial, que han dado como resultado un registro de 220 bienes pre-inventariados, de los cuales a 22 se les ha asignado protección integral -por el alto valor simbólico, material o natural que poseen-, a otros 22 protección estructural -por representar ejemplos singulares-, a 176 se ha atribuido protección de conjunto -por referirse a tipologías y estilos arquitectónicos recurrentes, que otorgan unidad al área central de la ciudad-, y finalmente, a los restantes bienes que conforman cada manzana, se les ha asignado valor cautelar, por acompañar, amortiguar, bienes con protección integral, estructural y de conjunto, aportando tipologías y morfologías que respetan alturas y contribuyen a consolidar la imagen urbana de la ciudad.

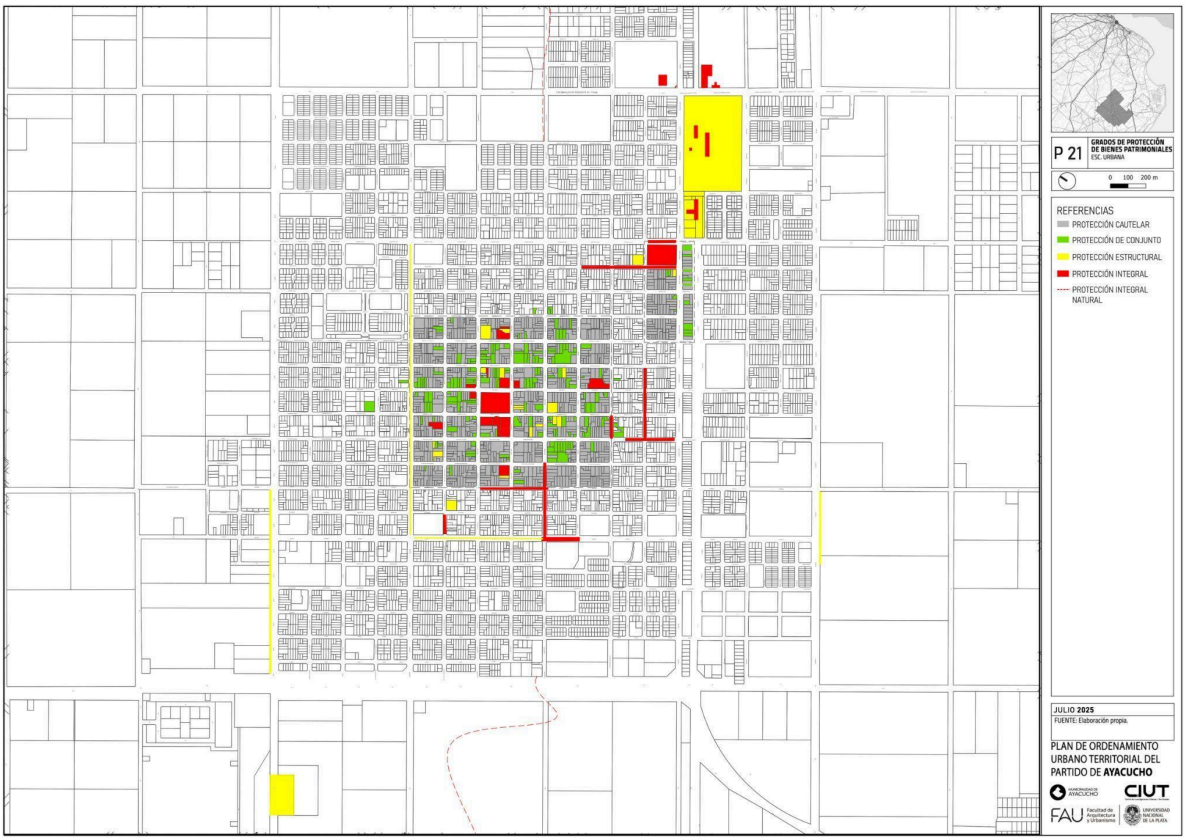
A su vez, en relación a los usos, se ha podido diferenciar dos grandes grupos:

- destinados a funciones institucionales y de equipamiento (administrativos, religiosos, educativos, culturales, recreativos, bancarios, deportivos,etc.), y que constituyen bienes “representativos”, distintivos, que identifican un sector urbano (estaciones de trenes, iglesia, museo, biblioteca).
- los residenciales (unifamiliares y multifamiliares)

Es preciso aclarar que los bienes clasificados con protección integral y estructural en el presente pre-inventario, son los que conformarán en la siguiente fase el inventario patrimonial de la ciudad cabecera.

Con respecto a la situación patrimonial del Partido -localidades y parajes-, el relevamiento ha alcanzado a 24 bienes -equipamientos-, de los cuales 8 han recibido protección integral y 16 protección estructural, destacándose entre los primeros aquellos bienes que por su valor histórico forman parte de la identidad del Partido, como estaciones de ferrocarril, estancias, o la Colonia Ortiz Basualdo. Por su parte, los bienes con valor estructural están compuestos por aquellos equipamientos valorados y apropiados por la población en forma cotidiana, como clubes, iglesias, boliches y panaderías, así como por aquellas estancias con acceso restringido, que conforman, junto a las más reconocidas -de valor integral-, el conjunto de estancias que reafirman los orígenes y la ruralidad del Partido.

En este caso, los bienes que han recibido protección integral pasarán a integrar el inventario patrimonial en la siguiente fase.



Plano 21: Síntesis Grados de protección a escala de ciudad cabecera
Fuente: Elaboración propia

RELEVAMIENTO PRE - INVENTARIO CIUDAD CABECERA DE AYACUCHO | **MANZANA R14**

DATOS CATASTRALES	UBICACIÓN
Partido: 5	
Circunscripción: 1	
Sección: A	
Manzana: Mz. 43	

PARCELA	USO EN P.B.	USO EN P.A.	NIVELES	RETIROS	ESTADO	FOTO	OBSERVACIONES
1 (R64)	Com./Resid.	No Posee	2	NO	Bueno	1	Comercio/Viv.
2 (R129)	Com./Resid-	Residencial	1	NO	Regular	2	Casa Zoilo Miguens
5 (R130)	Comercial	No Posee	1	NO	Bueno	3	Comercio
6 (R131)	Residencial	No Posee	1	NO	Bueno	3	Vivienda unif.
7 (R132)	Comercial	No Posee	1	NO	Regular	3	Comercio
8A (R133)	Resid./Com.	No Posee	1	NO	Bueno	4	Vivi. Unif./Comercio
9A (R76)	Comercial	No Posee	1	NO	Bueno	5	Comercio
10A (R77)	Comercial	No Posee	1	NO	Bueno	6	Comercio
12 (R5)	Bancario	No Posee	1	NO	Bueno	7	Banco Nación
13B (R115)	Residencial	No Posee	1	NO	Bueno	8	Vivienda unif.
14B (R116)	Comercial	No Posee	1	NO	Regular	8	Comercio
17A (R61/62)	Comercial	No Posee	1	NO	Bueno	9	Comercio
19A (R63)	Comercial	No Posee	1	NO	Bueno	10	Comercio

FOTOS

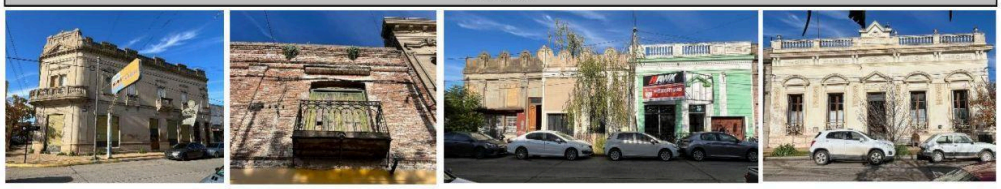


Foto 1 Foto 2 Foto 3 Foto 4

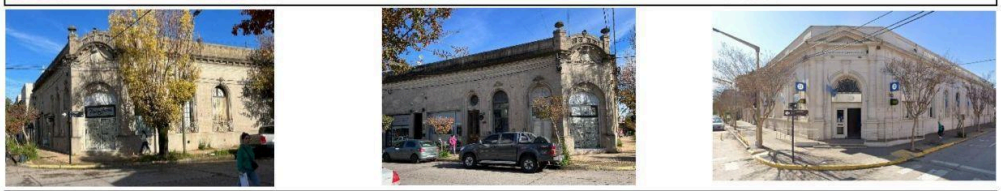


Foto 5 Foto 6 Foto 7

Foto 8 Foto 9 Foto 10

Figura 1: Ficha de relevamiento de bienes patrimoniales por manzana

Fuente: Elaboración propia

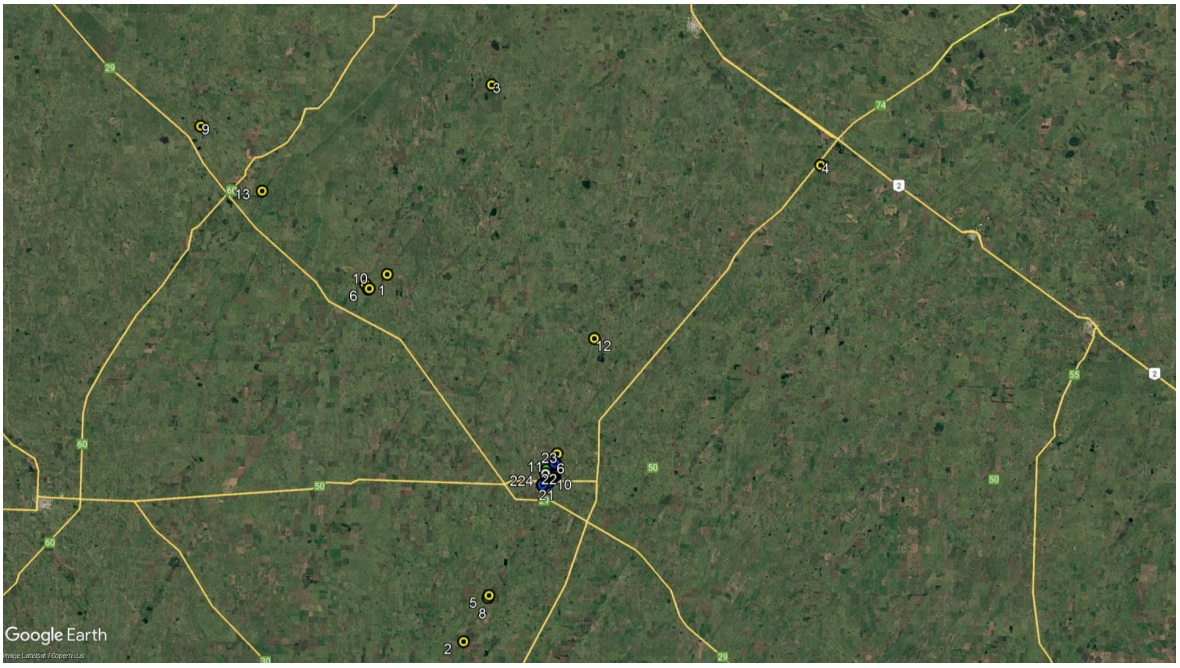
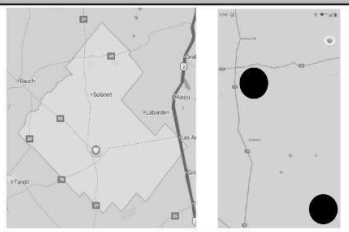


Figura 2: Mapa síntesis de Bienes geo-referenciados a escala de Partido

Fuente: Elaboración propia

RELEVAMIENTO PRE - INVENTARIO CIUDAD CABECERA DE AYACUCHO | **R4**

DATOS CATASTRALES	UBICACIÓN
Partido: 5	
Circunscripción: -	
Sección: -	
Manzana: -	

PARCELA	USO EN P.B.	USO EN P.A.	NIVELES	RETIROS	ESTADO	FOTO	OBSERVACIONES
	Comercial				Regular	1 a 3	Boliche de Langueyú
	Comercial				Regular	4 y 5	Boliche de Fair

FOTOS

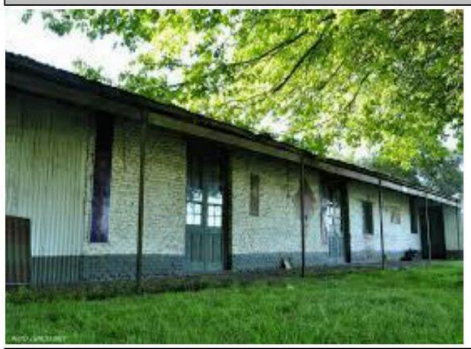


Foto 1

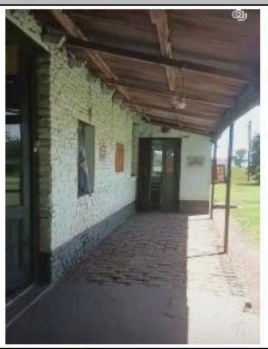


Foto 2

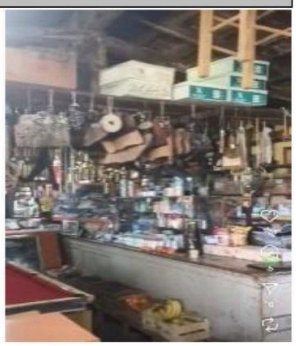


Foto 3

Foto 4

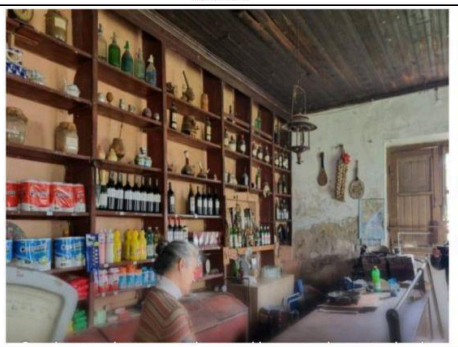


Foto 5

Figura 3: Ficha de relevamiento de bienes patrimoniales del Partido

Fuente: Elaboración propia

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

El plan de ordenamiento urbano y territorial, de acuerdo a lo establecido en el art. 80° del DL 8912/77, incluye la formulación de objetivos y lineamientos, que conducen a la definición del o los modelos deseados y a la identificación de programas y proyectos. Se compone de un conjunto de componentes de carácter conceptual, operativo e instrumental que rigen el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano.

En este marco, el presente POUT se articula con las Directrices Estratégicas de Desarrollo, definidas en el Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Ayacucho (POU), en lo relacionado a:

- ➔ Promover un Desarrollo Ambiental Sustentable: planificación del territorio e integración regional con bases fundadas en una gestión para la protección ambiental, preservando los recursos naturales, la flora y la fauna del lugar, preservando los espacios verdes paisajísticos y de recreación.
- ➔ Crear un modelo de producción y ofertas de servicios de naturaleza proactiva, coherente con su identidad, oportunidades, vinculación con el entorno y con la imagen que se proyecte para la ciudad. Dar valor agregado a nuestra producción primaria.
- ➔ Crear conciencia sobre el valor de la historia local, preservando tanto los bienes patrimoniales como los espacios de valor paisajístico, parte éstos de la memoria colectiva, con el objetivo de fortalecer la identidad del habitante con su lugar y su grupo social.

1. Objetivos Generales

Objetivo general

Promover el desarrollo inclusivo, ambientalmente sostenible y económicamente diversificado del Municipio de Ayacucho, con enfoque de derechos y teniendo en cuenta como marco los principios acordados con el conjunto de la comunidad, en la búsqueda de un territorio justo, inclusivo, seguro, saludable, sostenible y democrático.

Objetivos Específicos

Los objetivos perseguidos en relación a las dimensiones analizadas se sintetizan en los siguientes:

- Fomentar el desarrollo equilibrado y articulado de los sistemas de asentamientos humanos y del área rural del partido, mejorando las condiciones de vida de la población y fortaleciendo la integración territorial.

- Promover un modelo de gestión ambientalmente consciente que garantice la protección y restauración de los paisajes y ecosistemas del Partido de Ayacucho, conservando y valorando el patrimonio natural y cultural, y fortaleciendo el sentido de pertenencia e identidad local.
- Contribuir al desarrollo económico y social, atendiendo las nuevas demandas y oportunidades del contexto; jerarquizando y diversificando las actividades productivas; capacitando recursos humanos; y valorizando los recursos naturales y culturales del partido.
- Optimizar la gestión territorial, con acuerdos interjurisdiccionales y consensos sociales para la toma de decisiones, teniendo como herramienta política el ordenamiento urbano y territorial y el modelo de planificación territorial participativa. Tomando como punto de partida el POU Ayacucho, el Plan de Desarrollo, la construcción del presente plan y su correspondiente proyecto de ordenanza en el marco del Decreto Ley 8.912/77 y la Ley 14.449/12, que permita adecuar una estructura organizacional municipal que facilite el desarrollo de capacidades en áreas claves para la formulación de políticas sectoriales e integrales.

2. Lineamientos de Ordenamiento Territorial

Se denomina Lineamientos al conjunto de ideas deseables a mediano y largo plazo, cuya concreción se realiza a través de programas específicos. Estos programas, según el caso, pueden contener proyectos de diversa índole a ser implementados desde la gestión local, como así también desde otros niveles institucionales y con o por el sector privado mediante intervenciones de orden físico, normativo, de gestión o de estudios específicos.

Los Lineamientos sobre los que se ha centrado el presente estudio, consideran esencialmente las temáticas asociadas a la Estructuración Territorial y Urbana (Medio Físico Construido), a las cuestiones Ambientales (Medio Físico Natural), al Desarrollo Territorial (Medio social y económico), y al Marco Legal y la Gestión Urbano Territorial.

Para alcanzar los objetivos planteados, el Plan organiza Lineamientos, Programas y Proyectos en las siguientes DIMENSIONES

ET

ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL

2 LINEAMIENTOS

- Promover el desarrollo territorial mediante estrategias de integración regional
- Fomentar el desarrollo equilibrado del territorio, identificando roles y jerarquías de los enclaves urbanos, asegurando las infraestructuras de soporte para el desarrollo de actividades productivas y económicas.

5 PROGRAMAS

- ○Ordenamiento territorial articulado con la región
- ○Reestructuración del sistema circulatorio
- ○Caminos rurales
- ○Abastecimiento de servicios básicos para usos productivos y económicos
- ○Sistema de subcentralidades rurales

19 PROYECTOS

A

AMBIENTAL

2 LINEAMIENTOS

- Asegurar el adecuado comportamiento del sistema hídrico en pos de disminuir las vulnerabilidades socio-ambientales
- Identificar, preservar y valorizar los ecosistemas, aprovechando los servicios que brindan y disminuyendo los riesgos ambientales, fortaleciendo los mecanismos de control.

2 PROGRAMAS

- ○Gestión integral de los recursos hídricos
- ○Valorización de paisajes patrimoniales

9 PROYECTOS

DT

DESARROLLO TERRITORIAL

3 LINEAMIENTOS

- Fortalecer instituciones para el desarrollo
- Potenciar actividades existentes incentivando cadenas productivas más complejas
- Avanzar hacia la diversificación económica

8 PROGRAMAS

- ○Educación y capacitación para el desarrollo
- ○Ayacucho Emprende
- ○Desarrollo organizacional
- ○Bioeconomía
- ○Producción agroecológica
- ○Mejoramiento de los sectores industriales
- ○Turismo sustentable
- ○Nuevos servicios

24 PROYECTOS

LG

MARCO LEGAL Y GESTIÓN

2 LINEAMIENTOS

- Optimizar la gestión territorial sustentada en políticas públicas articuladas intra e inter jurisdiccionalmente que promuevan el fortalecimiento de los instrumentos de gestión.
- Incrementar el consenso social en la toma de decisiones municipales.

3 PROGRAMAS

- ○Gestión territorial a escala local y regional
- ○Fortalecimiento institucional
- ○Participación comunitaria

9 PROYECTOS

ESCALA DE LA REGIÓN Y EL PARTIDO

Para alcanzar los objetivos planteados, el Plan organiza Lineamientos, Programas y Proyectos en las siguientes DIMENSIONES

ET

ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL

2 LINEAMIENTOS

- Promover el desarrollo territorial mediante estrategias de integración regional
- Fomentar el desarrollo equilibrado del territorio, identificando roles y jerarquías de los enclaves urbanos, asegurando las infraestructuras de soporte para el desarrollo de actividades productivas y económicas.

5 PROGRAMAS

- Ordenamiento territorial articulado con la región
- Reestructuración del sistema circulatorio
- Caminos rurales
- Abastecimiento de servicios básicos para usos productivos y económicos
- Sistema de subcentralidades rurales

19 PROYECTOS

PILA
RP 29
RP 60
RP 2
UDAQUIOLA
RAUCH
LANGUEYU
RP 50
GENERAL GUIDO
RP 60
SOLANET
RP 30
MAR
MAIPU
FAIR
RP 74
AYACUCHO
CANGALLO
LA CONSTANCIA
SIERRA
RP 30
SAN IGNACIO
RP 74
TANDIL
MAR CHIQUITA
RP 29
SAN JOSE DE BALCARCE
RP 50
P16.1
LOT 1 VINCULADOS A LA ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL
ESC. PARTIDO
REFERENCIAS:
LÍMITE DE PARTIDO
CIUDAD CABECERA
LOCALIDAD
PARAJE
ARROYO
Consolidar y potenciar los ejes RP74 y RP29, promoviendo su modernización y mantenimiento integral e impulsar la consolidación de la RP50.
Mejorar las condiciones de accesibilidad externa a partir del mantenimiento sostenido de las rutas de acceso.
Impulsar un programa integral de puesta en valor de las condiciones de accesibilidad interna
Promover la consolidación y fortalecimiento del corredor sierra/mar, impulsando la reactivación y modernización de la infraestructura ferroviaria, como eje estratégico para mejorar la conectividad y el desarrollo económico productivo de la región.
Concientizar sobre el patrimonio natural y cultural, fomentando su adecuada utilización, protección y puesta en valor, orientados a la promoción de circuitos turísticos-recreativos.
Jerarquizar los asentamientos humanos diferenciando roles y jerarquías a partir de sus distintas características endógenas.
Promover la articulación en la planificación regional aprovechando instancias coordinadas de planificación, como la microrregión B4 del Río Salado
Peligrosidad alta (frecuencia% de 50 a 100)
JULIO 2025
FUENTE : Elaboración propia
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE AYACUCHO
FAU
CIUT

A

AMBIENTAL

2 LINEAMIENTOS

- Asegurar el adecuado comportamiento del sistema hídrico en pos de disminuir las vulnerabilidades socio-ambientales
- Identificar, preservar y valorizar los ecosistemas, aprovechando los servicios que brindan y disminuyendo los riesgos ambientales, fortaleciendo los mecanismos de control.

2 PROGRAMAS

○Gestión integral de los recursos hídricos
○Valorización de paisajes patrimoniales

9 PROYECTOS

DT

DESARROLLO TERRITORIAL

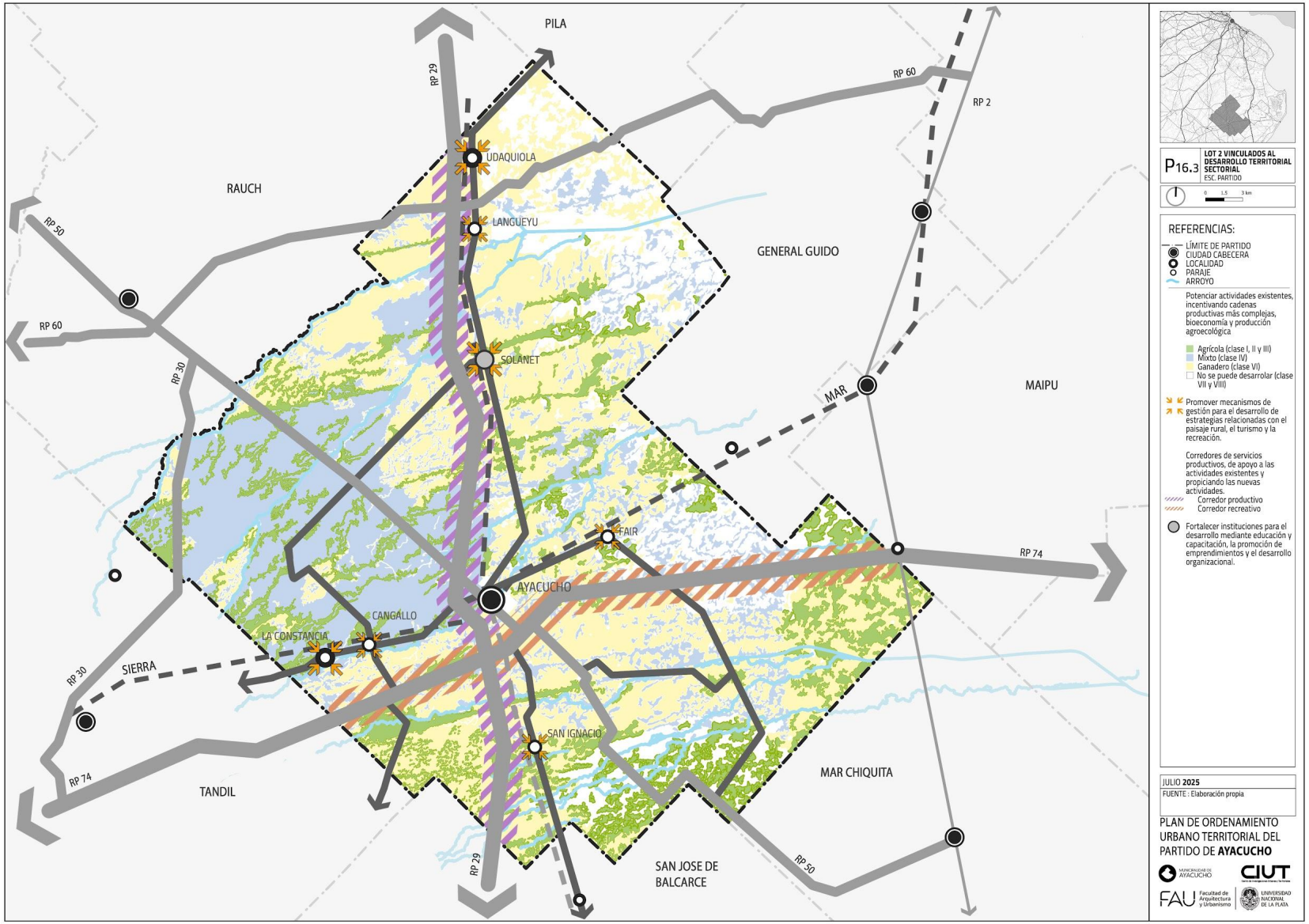
3 LINEAMIENTOS

- Fortalecer instituciones para el desarrollo
- Potenciar actividades existentes incentivando cadenas productivas más complejas
- Avanzar hacia la diversificación económica

8 PROGRAMAS

- ○Educación y capacitación para el desarrollo
- ○Ayacucho Emprende
- ○Desarrollo organizacional
- ○Bioeconomía
- ○Producción agroecológica
- ○Mejoramiento de los sectores industriales
- ○Turismo sustentable
- ○Nuevos servicios

24 PROYECTOS



EU

ESTRUCTURACIÓN URBANA

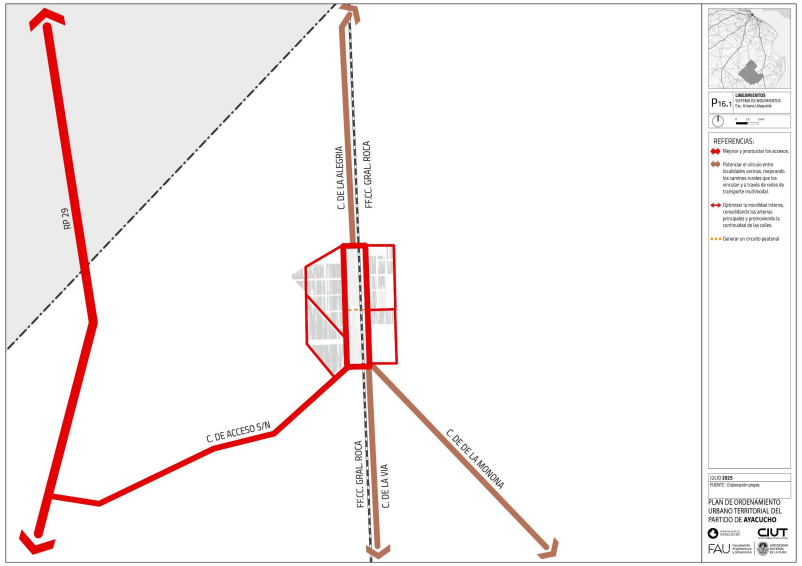
3 LINEAMIENTOS

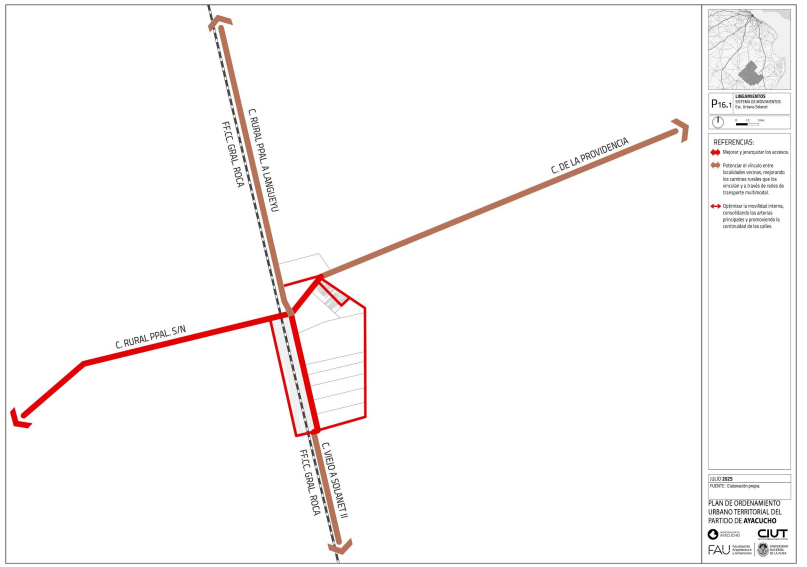
- Promover el mejoramiento de los accesos a las localidades y la estructura circulatoria.
- Desarrollar espacios públicos que promuevan la integración social y cultural.
- Promover la consolidación de áreas y sectores procurando un crecimiento y distribución equilibrada de usos y funciones.

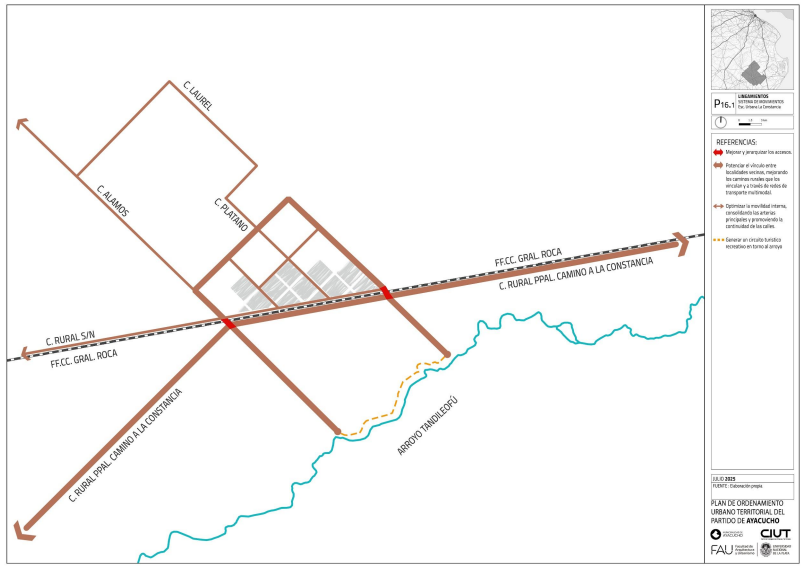
3 PROGRAMAS

- Reestructuración del sistema circulatorio
- Tratamiento de espacios verdes público
- Consolidación de áreas

10 PROYECTOS







A

AMBIENTAL

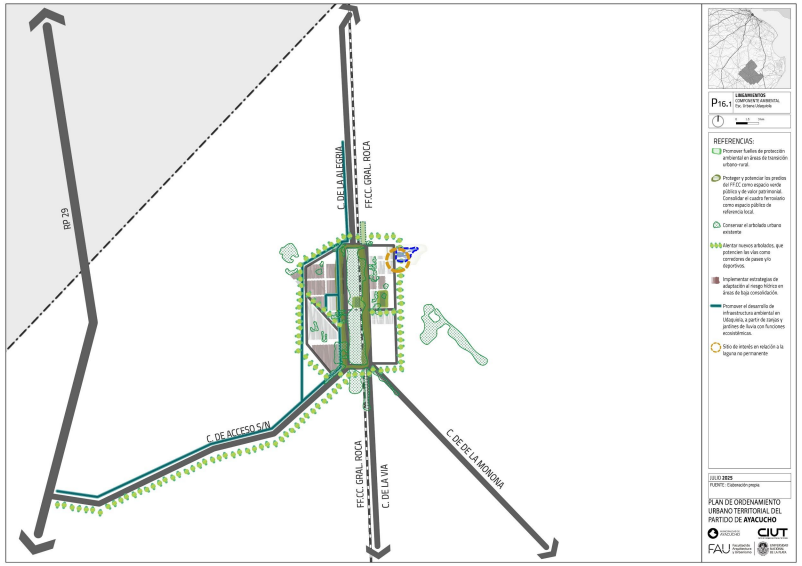
2 LINEAMIENTOS

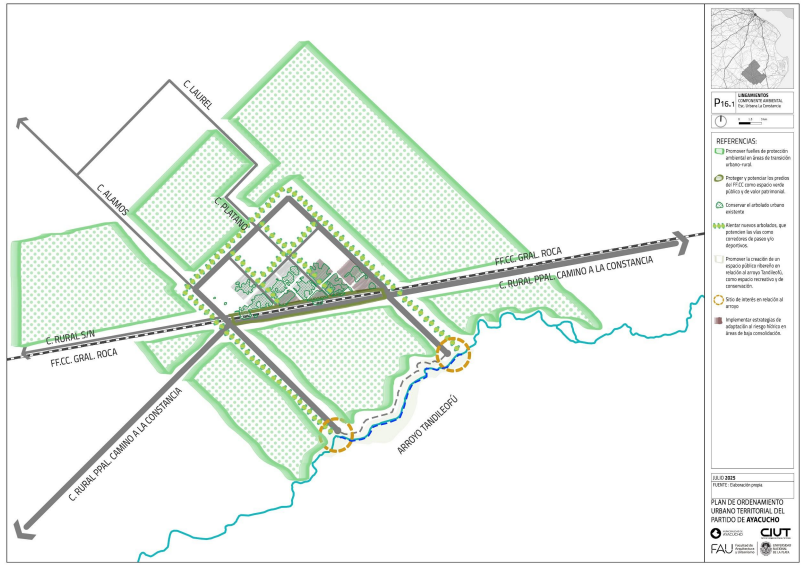
- Contribuir a la mejora de la calidad ambiental y de los espacios verdes públicos.
- Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población.

1 PROGRAMA

- Mejoramiento de la calidad ambiental y de vida

5 PROYECTOS





DT

DESARROLLO TERRITORIAL

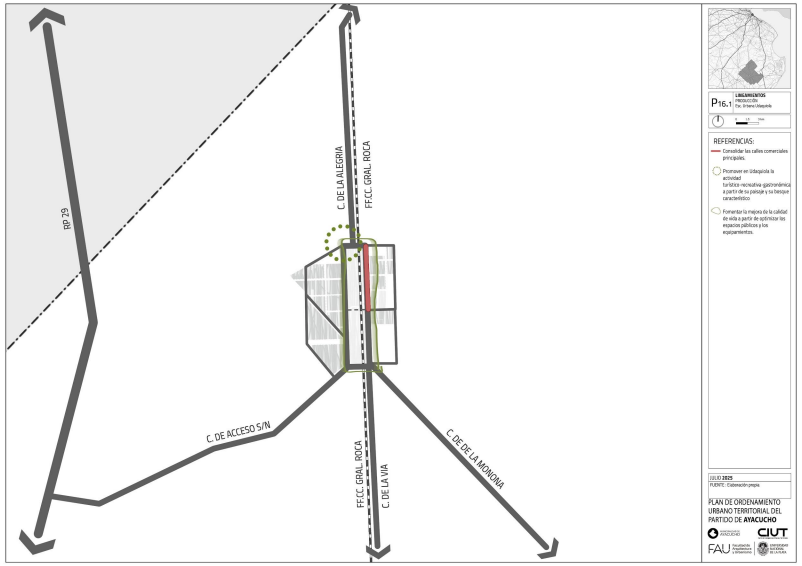
3 LINEAMIENTOS

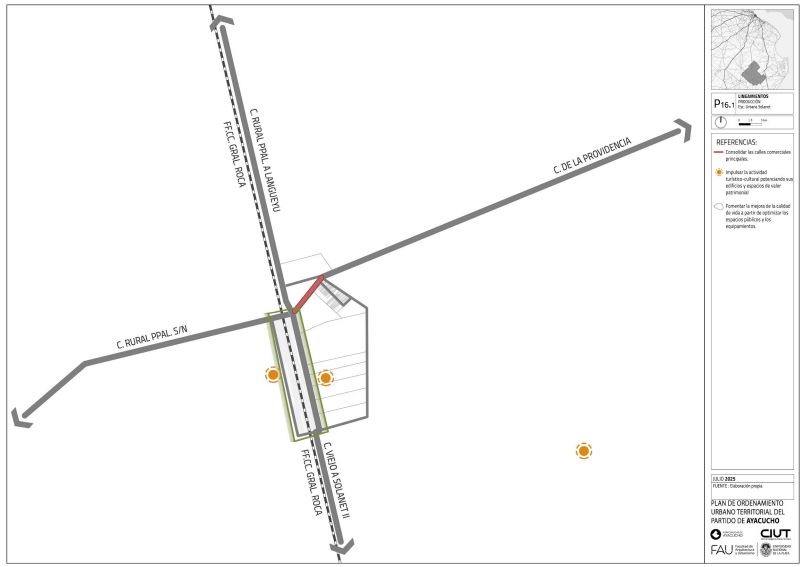
- Fomentar y potenciar el rol de las localidades en la escala regional.
- Diversificar e integrar las actividades económico productivas.
- Contribuir a la mejora habitacional y al poblamiento de asentamientos humanos.

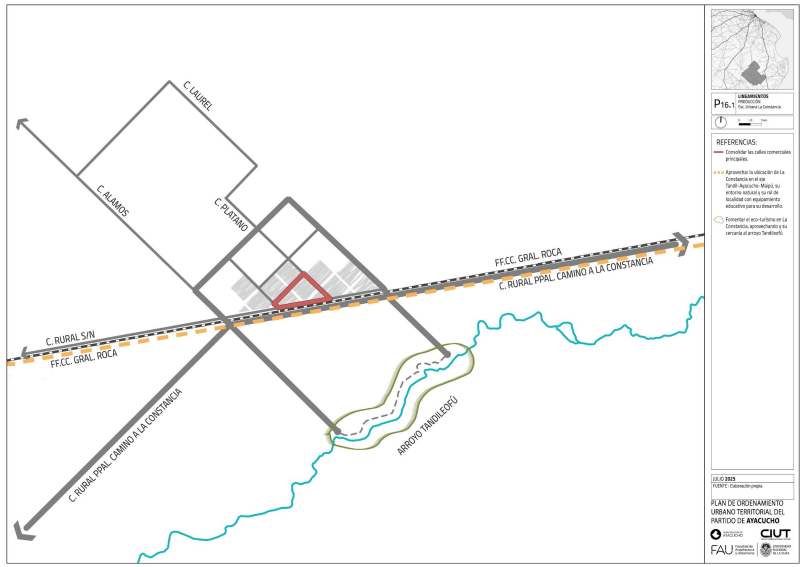
1 PROGRAMA

○Impulso del rol de las localidades

5 PROYECTOS







3. Proyectos estratégicos

La posibilidad de concreción de la propuesta está íntimamente relacionada con la aprobación del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial previsto realizar en la siguiente etapa, como instrumento legal que posibilita regular las intervenciones espacializadas en esta propuesta. También, como parte del Plan, un conjunto de programas y proyectos como los que se sintetizan a continuación, colaboran a promover coherentemente la transformación propuesta, así como también aportar a la agenda de la gestión pública y del sector privado a mediano y largo plazo.

En el marco del enfoque Estratégico que adopta la formulación del presente Plan, se ha procedido a la identificación de aquellos proyectos de distinta índole y naturaleza que permitan potenciar el desarrollo futuro del Partido, con una visión integral que tenga en cuenta condiciones ecológicas, sociales, económicas, culturales y urbano territoriales. Y con sentido estratégico y sostenible, manteniendo las características positivas del territorio y las localidades existentes, pero afrontando sus problemas, en pos de un futuro que mejore la calidad de vida de los habitantes en relación a los distintos aspectos de la vida cotidiana.

En este sentido, ha continuación se listan, según escala, aquellos proyectos considerados estratégicos los cuales han sido desarrollados.

Proyectos estratégicos a escala de la Región y el Partido

En cada dimensión se identifican: PROYECTOS ESTRATÉGICOS
ET
ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL
4 PROYECTOS
P2.1: Estudio particularizado para el mejoramiento de la estructura circulatoria del Partido
P2.2: Ferrocarril "Sierra - Mar"
P3.2: Consolidación de caminos rurales troncales.
P4.1: Espacio destinado a servicios de ruta
A
AMBIENTAL
3 PROYECTOS
P6.1: Plan de reducción del riesgo hídrico Cuenca Río Salado.
P6.3: Fortalecimiento de capacidades de los productores de Ayacucho en relación al manejo del agua tranquera adentro (retención y aliviador).
P7.2: Corredores biológicos junto a principales caminos rurales y cursos de agua.
DT
DESARROLLO TERRITORIAL
4 PROYECTOS
P9.2: Financiamiento de proyectos mediante concurso.
P10.2: Agencia de desarrollo (público/privada).
P11.2: Campos verificados de Ayacucho
P14.1: Posicionamiento del turismo rural de Ayacucho.
LG
MARCO LEGAL Y GESTIÓN
3 PROYECTOS
P16.1: Estrategia de internacionalización municipal.
P17.1: Estructura municipal: Revisión para evaluar la reformulación y adecuación de la estructura orgánico-funcional
P17.2: Tablero de control de implementación, seguimiento y evaluación del Plan
ESCALA DE LA REGIÓN Y EL PARTIDO

Figura 4: Proyectos estratégicos a escala del Partido.
Fuente: Elaboración propia

Proyectos estratégicos a escala de las localidades

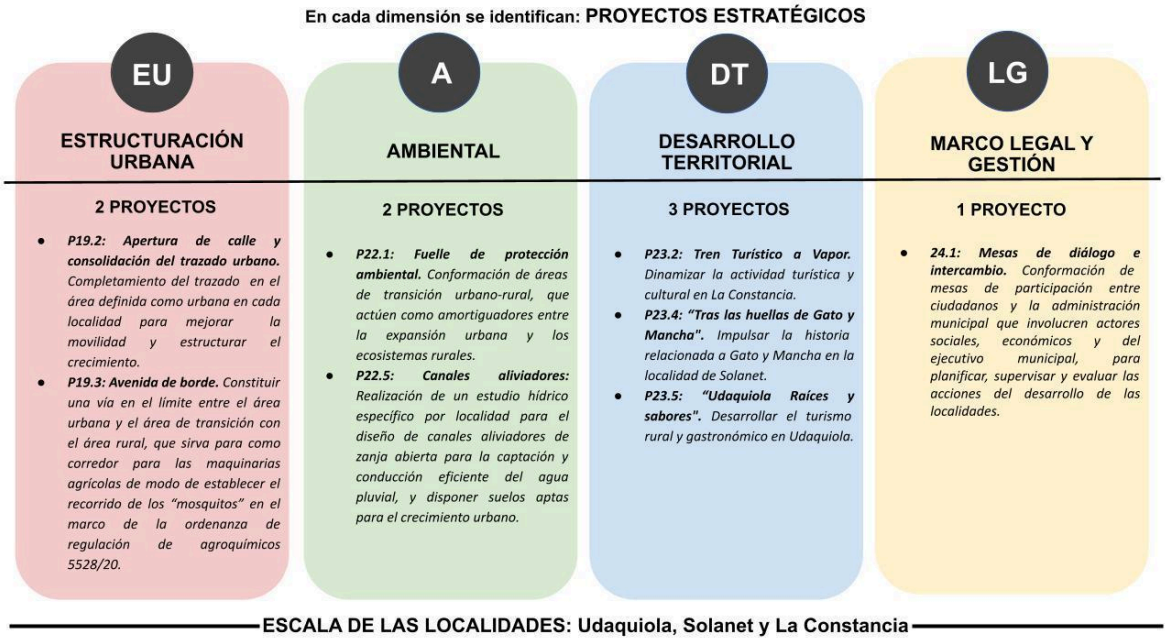

En cada dimensión se identifican: PROYECTOS ESTRATÉGICOS
EU
ESTRUCTURACIÓN URBANA
2 PROYECTOS
P19.2: Apertura de calle y consolidación del trazado urbano. Completamiento del trazado en el área definida como urbana en cada localidad para mejorar la movilidad y estructurar el crecimiento.
P19.3: Avenida de borde. Constituir una vía en el límite entre el área urbana y el área de transición con el área rural, que sirva para como corredor para las maquinarias agrícolas de modo de establecer el recorrido de los "mosquitos" en el marco de la ordenanza de regulación de agroquímicos 5528/20.
A
AMBIENTAL
2 PROYECTOS
P22.1: Fuelle de protección ambiental. Conformación de áreas de transición urbano-rural, que actúen como amortiguadores entre la expansión urbana y los ecosistemas rurales.
P22.5: Canales aliviadores: Realización de un estudio hídrico específico por localidad para el diseño de canales aliviadores de zanja abierta para la captación y conducción eficiente del agua pluvial, y disponer suelos aptas para el crecimiento urbano.
DT
DESARROLLO TERRITORIAL
3 PROYECTOS
P23.2: Tren Turístico a Vapor. Dinamizar la actividad turística y cultural en La Constancia.
P23.4: "Tras las huellas de Gato y Mancha". Impulsar la historia relacionada a Gato y Mancha en la localidad de Solanet.
P23.5: "Udaquiola Raíces y sabores". Desarrollar el turismo rural y gastronómico en Udaquiola.
LG
MARCO LEGAL Y GESTIÓN
1 PROYECTO
24.1: Mesas de diálogo e intercambio. Conformación de mesas de participación entre ciudadanos y la administración municipal que involucren actores sociales, económicos y del ejecutivo municipal, para planificar, supervisar y evaluar las acciones del desarrollo de las localidades.
ESCALA DE LAS LOCALIDADES: Udaquiola, Solanet y La Constancia

Figura 5: Proyectos estratégicos a escala de las localidades.
Fuente: Elaboración propia

4. Síntesis: Modelos Deseados

La construcción del modelo deseado considera los lineamientos que dan respuesta al diagnóstico sobre aspectos vinculados a la calidad ambiental, al desarrollo territorial, al medio económico-productivo, sociocultural, y a la gestión. De esta manera, se avanza en la elaboración de la propuesta como alternativa posible. Dicha propuesta de modelo deseado para su concreción a mediano y largo plazo, incorpora un conjunto de programas y proyectos enunciados en las diversas escalas (de la región/partido y sus localidades), y además servirá de base para la realización del Código de Ordenamiento Territorial del Partido de Ayacucho y sus localidades (ver Planos 17 a 20).

4.1 A escala del Partido

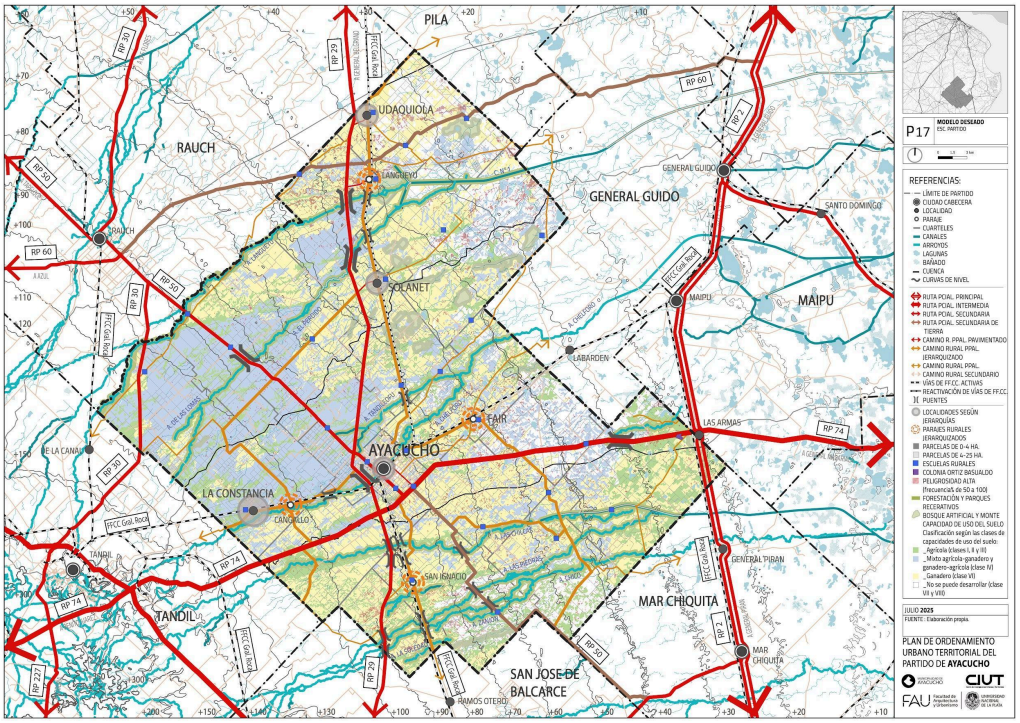
El Plan de Ordenamiento Territorial de Ayacucho busca consolidar un modelo de desarrollo equilibrado y sostenible para todo el Partido que integre armoniosamente sus áreas urbanas y rurales. Persigue el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población a través de la integración territorial y el desarrollo productivo. (ver Plano 17)

El modelo deseado se estructura a partir de cuatro pilares fundamentales. Primero, la estructuración territorial se logra mediante estrategias de vinculación regional. Estas estrategias buscan apoyar las actividades económicas y promover un desarrollo equilibrado dentro del Partido de Ayacucho, asignando roles y jerarquía a sus enclaves urbano-rurales a través de intervenciones de ordenamiento territorial. Para ello, se plantean proyectos de vinculación regional, tanto a nivel institucional con municipios vecinos, como de infraestructura, destacando el Tren Sierra-Mar. Complementariamente, se propone el mejoramiento de caminos rurales, priorizando aquellos que conectan localidades y parajes. Finalmente, se incluyen proyectos para garantizar el funcionamiento de servicios básicos, fundamentales para el soporte de las actividades económicas en desarrollo.

En segundo lugar, el desarrollo sostenible y la protección ambiental, promovida a partir de una gestión ambiental consciente, que priorice la protección y restauración de los paisajes y ecosistemas. Esto implica no solo conservar el patrimonio natural y cultural, sino también valorizar sus servicios ecosistémicos para fortalecer el sentido de pertenencia e identidad local entre los habitantes. Desde esta dimensión, se priorizan acciones de reducción del riesgo hídrico, monitoreo y evaluación de los servicios ambientales y valoración de los paisajes a través de la creación de corredores biológicos sobre cursos de agua, entre otros. Estas iniciativas se vinculan directamente con el modelo de desarrollo propuesto, donde el manejo de los recursos busca ser compromiso y marca de Ayacucho.

Luego, el impulso de actividades económicas y productivas diversificadas. El Plan apunta a contribuir al desarrollo económico y social del partido, atendiendo a las nuevas demandas y oportunidades, jerarquizando y diversificando las actividades productivas existentes, y fomentando la capacitación de los recursos humanos. La diversificación económica buscada tiene como soporte los servicios y las infraestructuras territoriales, los acuerdos interinstitucionales y los valores de preservación ambiental expuestos. El eje se estructura a partir de tres elementos rectores, en primer lugar, fortalecer las instituciones para el desarrollo, donde se proponen programas y proyectos que buscan aumentar las capacidades locales, a través de educación y capacitación para el desarrollo y el emprendedorismo; en segundo lugar potenciar las actividades existentes, buscando complejizar y optimizar las cadenas productivas, se trata de proyectos de bioeconomía y agroecología, incipientes hoy en Ayacucho y con potencialidad; y tercero, la promoción de nuevas actividades productivas que avancen en la diversificación productiva, en los sectores industriales, del turismo y la oferta de servicios del conocimiento.

Por último, la implementación del Plan requiere de una gestión territorial moderna y optimizada, participativa y coordinada, que se busca a partir de fomentar acuerdos interjurisdiccionales y la construcción de consensos sociales para la toma de decisiones. De esta manera, el ordenamiento urbano y territorial se concibe como una herramienta política fundamental, enmarcada en una planificación territorial participativa.



Plano 17: Modelo deseado Escala de Partido
Fuente: Elaboración propia

4.2 A escala de las Localidades del Partido

4.2.1 Udaquiola

La propuesta para la localidad de Udaquiola plantea consolidar un modelo territorial basado en su identidad rural, su entorno ambiental y potencial ferroviario en transformación. Se busca aprovechar su localización estratégica como centro de servicios y/o apoyo al área rural en relación a las RP60 y RP29. El predio del ferrocarril será el eje de reorganización urbana, articulando funciones culturales y recreativas a partir de la reconversión del cuadro ferroviario, integrando además el “Parque y Bosque de Udaquiola” poniendo en valor y preservando las masas forestales. (ver Plano 18)

En relación a la componente ambiental, se promueve la recuperación de predios degradados y la creación de espacios verdes públicos que funcionen como articuladores sociales, recreativos y ambientales, junto a la generación de fuelles de protección ambiental y barreras forestales en áreas de transición urbano-rural.

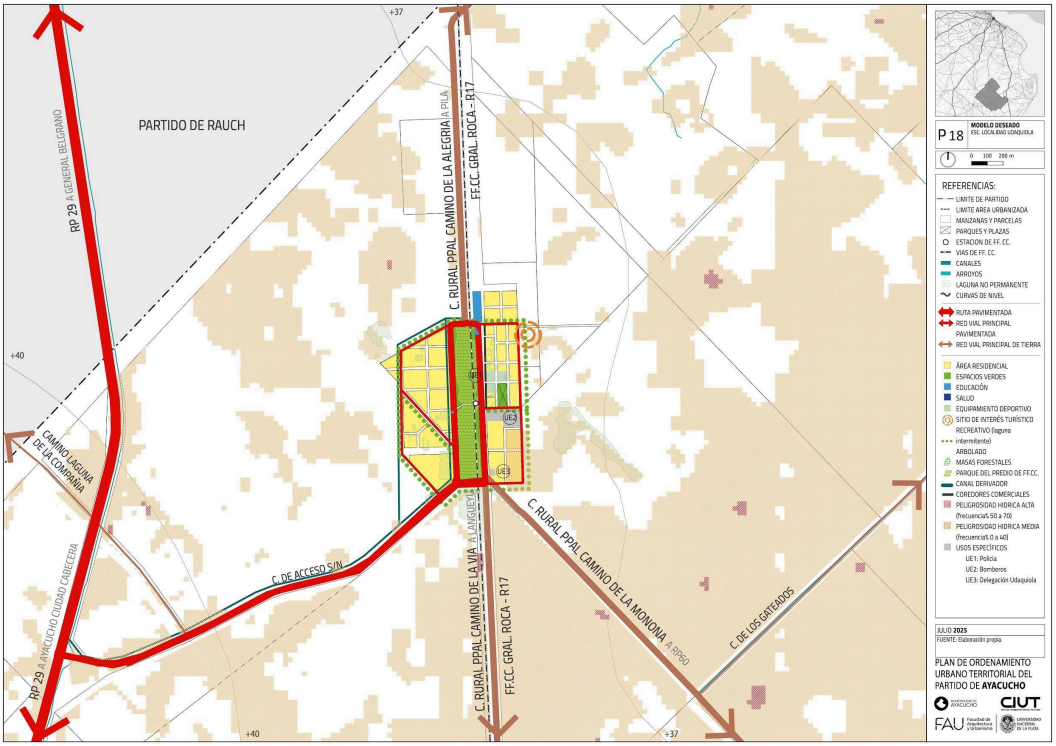
Asimismo, se prevé la incorporación de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN), tales como jardines de lluvia o sistemas de infiltración natural, que permitan gestionar de manera eficiente las aguas pluviales. Estas estrategias no solo contribuyen al drenaje de la localidad, sino que también promueven el aumento de la biodiversidad en entornos vinculados con asentamientos de carácter rural.

En cuanto a la movilidad, se propone la repavimentación y jerarquización del camino de ingreso para optimizar el acceso a la localidad. La estructura circulatoria interna se articulará directamente con el cuadro ferroviario, complementandose con una red de vías transversales. Estas vías conectarán con una avenida de borde que desempeñará una doble función: establecer un límite claro entre el área urbana y una zona de transición rural, y facilitar la circulación de maquinaria agrícola, promoviendo así una coexistencia armónica entre el desarrollo de la vida cotidiana y la actividad productiva de base rural.

Se redefinen los límites del área urbana normada, ampliando la oferta de suelo urbano con adecuada provisión de servicios de infraestructura, propiciando el completamiento de las áreas residenciales. Asimismo, se propone un área de transición con la zona rural, que adquiere diversas configuraciones acorde a la posibilidad de expansión urbana futura.

En síntesis, el modelo busca fomentar la transformación del rol y el carácter de Udaquiola para convertirla en un referente del turismo rural, recreativo y gastronómico. Esto se logrará mediante el desarrollo de una propuesta turística integral y diversificada que destaque las actividades en contacto con la naturaleza y el paisaje rural, así como la promoción de la gastronomía local.

Al mismo tiempo, se propone consolidar como un nodo estratégico de servicios para la producción agropecuaria de la región.



Plano 18: Modelo deseado de la localidad de Udaquiola
Fuente: Elaboración propia

4.2.2 Solanet

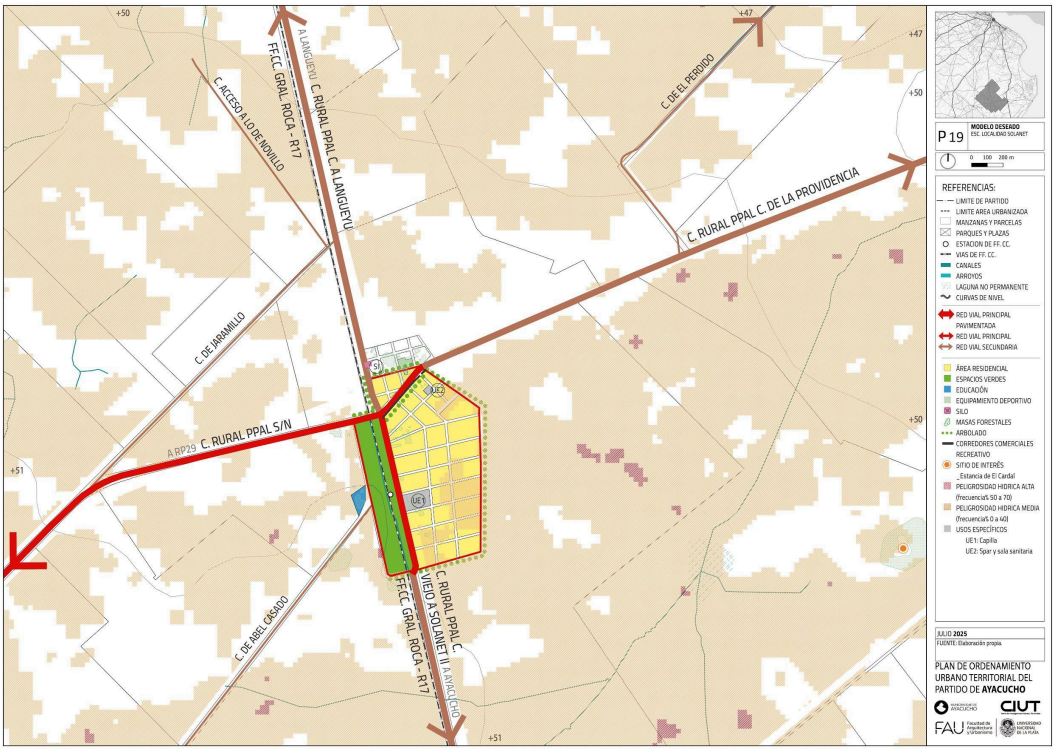
La propuesta para Solanet capitaliza su baja ocupación y potencial de desarrollo, concibiendola como una localidad rural sostenible de "escala humana". El objetivo es potenciar su vida comunitaria, revalorizar su entorno natural y resignificar su carácter rural y productivo. Se busca un crecimiento ordenado priorizando la participación ciudadana y la convivencia armónica entre lo urbano y lo agropecuario, capitalizando su patrimonio y su entorno natural. (ver Plano 19)

En este sentido, en el marco de la dimensión ambiental, se prevé la creación de fuelles de protección en las transiciones urbano-rurales, mediante cortinas forestales de especies nativas. Estas actuarán como barreras visuales, acústicas y de filtrado de contaminantes, mejorando la calidad del aire. Se promoverá la conservación de la importante masa forestal existente y la incorporación de nuevo arbolado en las vías de circulación. Además, se proyecta la creación de un espacio verde público central inexistente en el cuadro de la estación del ferrocarril que promueva la interacción socio-cultural.

En relación a la movilidad y la estructura circulatoria, se prioriza el mejoramiento y la repavimentación de la calle de acceso, así como la jerarquización de la entrada a la localidad, garantizando la seguridad vial y una conexión fluida con la RP29. Internamente, se propone dar continuidad a las vías actualmente inconexas, promoviendo una estructura perimetral de borde. Esta establecerá un límite claro entre el área urbana y el área rural, y funcionará como vía principal para la circulación de maquinaria agrícola.

Se promueve una oferta progresiva y en etapas de suelo urbano buscando un crecimiento planificado que evite la fragmentación y la dispersión, haciendo centro en el cuadro de la estación ferroviaria y potenciando los equipamientos existentes de la escuela y la iglesia de la localidad. Esta oferta estará acompañada de la extensión planificada de servicios de infraestructura esenciales, garantizando el acceso a agua potable, saneamiento y energía eléctrica. La consolidación se realizará sobre áreas existentes y crecimientos contiguos, evitando la expansión dispersa por fuera del perímetro urbano.

En síntesis, se busca fomentar y consolidar el rol de Solanet como destino turístico-cultural. Se capitaliza su rico patrimonio edificado, destacando la Capilla Sagrado Corazón de Jesús y la Estancia El Cardal, junto con el valioso relato histórico de “Gato y Mancha”. De esta manera, impulsar la actividad turístico-cultural, facilitando su integración en circuitos de turismo rural más amplio. Resulta fundamental la mejora de la infraestructura de servicios, garantizando la conectividad a internet y el acceso a equipamientos e infraestructuras clave para los visitantes y la comunidad.


C. ACCESO A LO DE NOVILLO
FFCC. GRAL ROCA - RT7
A LANQUEVU C. RURAL PPAL C. A LANQUEVU
C. DE EL PERDIDO
C. RURAL PPAL C. DE LA PROVIDENCIA
C. DE JARAMILLO
A RP29 C. RURAL PPAL S/N
C. DE ABEL CASADO
FFCC. GRAL ROCA - RT7
C. RURAL PPAL C. VIEJO A SOLANET II A AYACUCHO
P19
MODELO DESEADO
ESC. LOCALIDAD SOLANET
REFERENCIAS:
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE AYACUCHO

Plano 19: Modelo deseado de la localidad de Solanet
Fuente: Elaboración propia

4.2.3 La Constancia

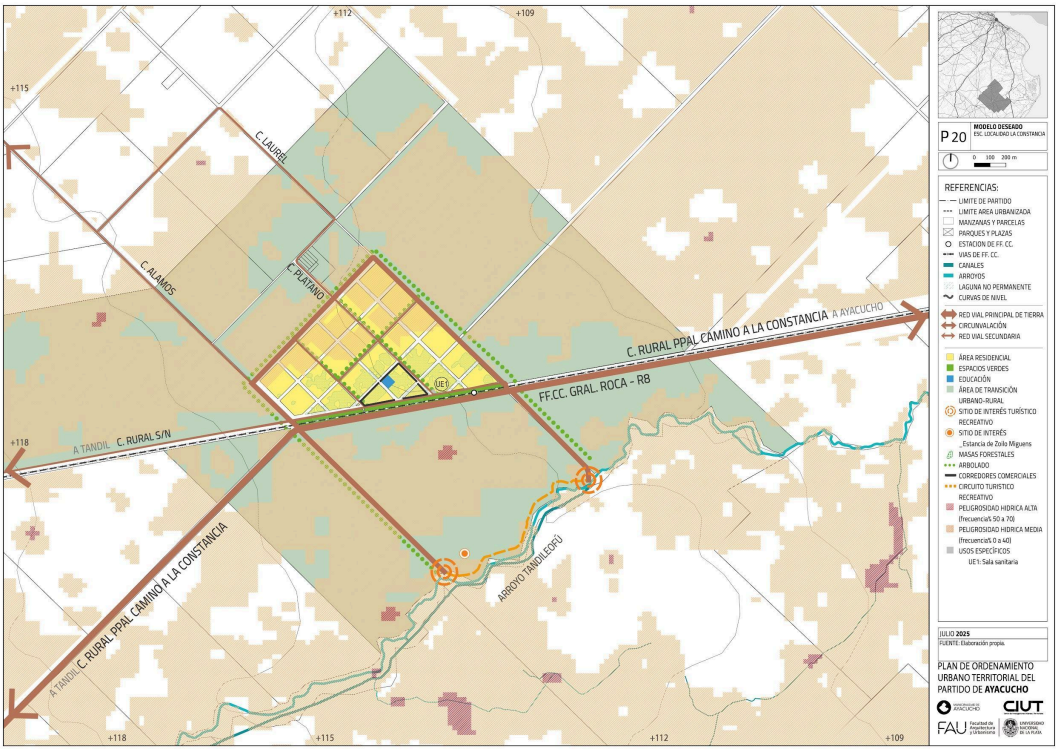
El modelo deseado para La Constancia puede definirse como una comunidad rural cohesionada, resiliente y sustentable, en la cual se prioriza el aprovechamiento del entorno natural, particularmente de la cercanía al arroyo Tandileofú, y se busca consolidar un asentamiento rural que impulse el ecoturismo y fortalezca su rol como centro de concentración con distintos niveles educativos. (ver Plano 20)

En el marco de la dimensión ambiental, se promueve el desarrollo de fuelles de protección ambiental en las áreas de transición urbano-rural, mediante barreras forestales que contribuyan a la calidad del aire y la biodiversidad, separando el área urbana de los usos productivos o molestos, que incorporen barreras forestales. Se promueve la creación de espacios verdes públicos y barreras forestales que permiten conformar un sistema de amortiguación ecológica frente a procesos de urbanización, fortaleciendo la biodiversidad y también la identidad del entorno. Se conservará el arbolado existente y se alentará la incorporación de nuevo arbolado en las vías principales.

Dado que la localidad no posee actualmente un espacio verde público central, se propone que el predio ferroviario combine funciones de esparcimiento y recreación, contemplando a su vez la posible reactivación del ramal. Complementariamente, se impulsa la creación de un espacio público ribereño en relación al arroyo Tandileofú. Este será concebido como un área recreativa, de conservación y de concientización sobre el uso responsable del curso de agua, actuando además como un catalizador para el desarrollo del ecoturismo.

En cuanto a la estructura física de la localidad y su movilidad, el trazado busca consolidar un tejido compacto y funcional. Esto se logrará mediante la apertura de nuevas vías que, además de mejorar la accesibilidad, conectarán áreas productivas y zonas turístico-recreativas. Se mejorará el acceso a la localidad desde el camino provincial, jerarquizando la calle Ñandú. Esta vía, junto con las calles Tero y Eucalyptus, conformará un anillo de borde que delimitará la estructura principal de la localidad. Dichas calles se prolongarán hasta el arroyo, generando un circuito de movilidad sostenible a través de senderos y bicisendas en el borde del curso. El crecimiento urbano se orientará hacia la consolidación de lo existente, el completamiento de las áreas urbanas ya definidas y la ampliación en suelos aptos, priorizando siempre la provisión de servicios de saneamiento.

En síntesis, la propuesta para La Constancia se enfoca en consolidar su rol estratégico en el eje vial Tandil-Ayacucho-Maipú, capitalizando su entorno natural ligado al arroyo Tandileofú. Se busca impulsar el ecoturismo y potenciar su equipamiento educativo, manteniendo su identidad rural y su vínculo histórico con el ferrocarril para un desarrollo integral y armónico.



Plano 20: Modelo deseado de la localidad de La Constancia
Fuente: Elaboración propia

BLIOGRAFÍA

Amarilla, B. et al. (2006). Municipio de Chascomús, Estrategias para la conservación del patrimonio a través de un desarrollo turístico sustentable. 1ra edición. Gonnet, Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente. Chascomús, Municipalidad de Chascomús.

Atlas Cuencas y Regiones Hídricas - Ambientales de la Provincia de Buenos Aires, Etapa 1 (2010). Ministerio de infraestructuras y servicios públicos Provincia de Buenos Aires.

Cáceres, M. L. (2009). Indígenas de la región. Ayacucho una historia, Tomo 1, de Zubiaurre. Libros del espinillo, Ayacucho. indigenas_de_la_region.pdf | Municipalidad de Ayacucho

Canero, Z. M. (2009) La Ciudad. En Ayacucho una historia, Tomo 1, de Zubiaurre. Libros del espinillo, Ayacucho. la_ciudad.pdf | Municipalidad de Ayacucho

Censo (2010). Instituto Nacional de Estadísticas y censos de la República Argentina (INDEC). https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-135

Censo (2022).Instituto Nacional de Estadísticas y censos de la República Argentina (INDEC). .https://redatam.indec.gob.ar/binarg/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CPV2022&Lang=ESP

D'Agostino, V. A. (2005). Las tierras públicas en el sudeste bonaerense: los partidos de Arenales y Ayacucho, 1850-1880. Mundo Agrario. Revista de estudios rurales, nº 11, segundo semestre de 2005. Centro de Estudios Histórico Rurales. Universidad Nacional de La Plata.

Documento de Nara sobre autenticidad (1994). convern8_06_docudenara_esp.pdf

Domínguez, M.C.- Czajkowski, J.D. (2007). Propuesta de procedimiento para el pre inventario patrimonial edilicio extenso que incorpora el comportamieno ambiental. Revista Estudios del Hábitat, Núm. 9, p.p., 13-22, Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU), Universidad Nacional de La Plata (UNLP), Argentina.

González Varas, I. (2008): “Conservación de bienes culturales. Teoría, Historia, principios y normas.” Ed. Cátedra. Madrid.

Ilarregui, Dolores. (2020). Fair - Colonia rural agroecológica. [en línea]. pdf. Disponible en: http://bdzalba.fau.unlp.edu.ar/greenstone/download/ens/pfc/pfc491/IlarreguiDolores.pdf

Lódola, A y Pitetti D. (2023); "Cadenas Productivas Provincia de Buenos Aires. Desagregación Municipal 2016/2021, Lab Doc #15, junio, Facultad de Ciencias Economcias, Universidad Nacional de La Plata https://www.econo.unlp.edu.ar/frontend/media/57/28357/707825549cf9be0bb2c52b4fe8b701a0.pdf

Plan de ordenamiento urbano de la Ciudad de Ayacucho (2003). Municipalidad de Ayacucho, Provincia de Buenos Aires, Argentina.

Proyecto Patrimonio Magdalena. Reconocer, seleccionar, registrar, proteger. Etapa de valoración (2023). Directora: Maggi, Diana. Investigadores: Dellavedova, Gabriela – Coletti, Renaldo. Facultad de Arquitectura y Diseño, UCALP, La Plata, Argentina.

Sili, M- (2009). ¿Qué es la ruralidad?. Portal ACA

Stratta, R. (2003). Plan Ayacucho de Desarrollo

Maiola O. y Cerisola C. (2012). Curso de manejo y conservación de suelos. Material teórico, ingeniería forestal. Unidad didáctica A1. Universidad Nacional de La Plata, Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales.

Zubiaurre P. (2003). Desde la tierra. Sociedad Rural de Ayacucho.

Zubiaurre P. (2009). La Población. En Ayacucho una historia, Tomo 1. Libros del espinillo, Ayacucho. la_poblacion.pdf | Municipalidad de Ayacucho